

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(五期) - 2022 年山东省政府专项债券 (十五期)
济宁市高新区双创产业园基础配套设施建设项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
和信综字 (2022) 第 060082 号



和信会计师事务所 (特殊普通合伙) 济宁分所

二〇二二年二月十六日



**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(五期)-2022 年山东省政府专项债券 (十五期)
济宁市高新区双创产业园基础配套设施建设项目
项目收益与融资平衡专项评价报告**

和信综字 (2022) 第 060082 号

和信会计师事务所 (特殊普通合伙) 济宁分所作为山东省人民政府 (以下简称“发行人”) 申请发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (五期)-2022 年山东省政府专项债券 (十五期) 济宁市高新区双创产业园基础配套设施建设项目 (以下简称“本期债券”) 的审计机构, 对济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目专项债券实施方案进行总体评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核, 我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且, 我们认为, 该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的, 并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生, 并且变动可能重大, 实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人本次申请 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (五期)-2022 年山东省政府专项债券 (十五期) 济宁市高



新区双创产业园基础配套设施建设项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 具体建设项目：济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目区位：本项目位于济宁高新区海川路以西、开源路以北、鸿广湖以南、蓼河以东。

3. 项目建设规模和建设内容：本项目分为 A、B、C 三区，涵盖科技总部大楼、科创孵化交流中心、科创研发中心、智慧云产业苑、创智产业中心、智科创业基地、双创综合服务中心、科创孵化器、双创发展中心、蓼河技术转化基地、研创产业基地、智慧化园区等设施。总建筑面积 273,067.11 平方米，地上建筑面积 216,100.74 平方米，地下建筑面积 56,966.37 平方米。其中配套建设供电管网 4.9 千米，供水管网 3.5 千米，排水管网 1.4 千米，供暖管网 4.9 千米，燃气管网 4.2 千米，道路及硬化 4.5 千米，绿化 3 万平方米。



4. 项目建设期和运营期

项目建设期共 38 个月，具体时间为 2020 年 11 月至 2023 年 12 月。

债券存续期内运营期共 30 年，具体时间为 2024 年 1 月至 2053 年 12 月。

（二）项目立项单位

本项目立项单位：济宁创新谷发展集团有限公司。济宁创新谷发展集团有限公司实际控制人为济宁高新区国有资本管理办公室。

（三）项目批复文件

2020 年 11 月 5 日，济宁高新技术产业开发区经济发展局出具《关于济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》，济高新计字（2020）29 号，经审查，同意实施本项目，并对项目建设地点、建设规模及内容、投资估算及资金来源进行了批复。

2020 年 11 月 4 日，济宁市自然资源和规划局高新技术产业开发区分局出具《关于济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目土地利用规划选址的说明》，本项目选址符合济宁高新区土地利用规划，同意选址。

2020 年 11 月 4 日，济宁市自然资源和规划局高新技术产业开发区分局出具《关于济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目规划选址的意见》，本项目选址符合济宁高新区总体规划，同意选址。

2021 年 6 月 11 日，济宁高新技术产业开发区经济发展局出具《关于调整济



宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目可行性研究报告内容的批复》，济高新审改字〔2021〕2号，实施主体由济宁高新技术产业开发区园区管理中心变更为济宁创新谷发展集团有限公司，其他内容不变。

2021年9月7日，项目单位取得土地使用权证书，证书编号：鲁（2021）济宁市不动产权第0052652号，面积：76,717.00 m²；使用期限：2020年12月16日起2060年12月16日止。

（四）投资估算

本项目总投资估算为167,500.00万元，其中：工程费用92,115.19万元，工程建设其他费用67,779.33万元（含建设期利息），预备费7,605.48万元。

（五）资金筹措方式

项目资本金84,500.00万元，占总投资50.45%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资83,000.00万元，占总投资49.55%。

根据本项目实施方案，计划发行专项债券83,000.00万元，2021年山东省政府专项债券（五十一期）已发行20,000.00万元，利率3.68%，期限30年；本期发行专项债券5,000.00万元，2022年下半年拟发行45,000.00万元，2023年上半年拟发行13,000.00万元，期限均为30年，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。专项债券资金不用于绿化工程。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。



表 1：资金需求及资金筹措表（单位：万元）

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债金额	已发债金额	本次发债金额	后续发债金额
济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目	167,500.00	84,500.00	83,000.00	20,000.00	5,000.00	58,000.00

二、财务评价一般假设

- （一）发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；
- （二）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （四）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；
- （六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

三、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目运营收入预测

根据项目单位提供的《济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目专项债



券项目实施方案》和项目可行性研究报告，本项目营业收入包括建筑物出租收入以及停车位收入。通过调查数据显示，项目所在地区建筑物出租价格范围在1.3-2.22 元/m²·天之间，故将出租价格定为 1.45 元/m²·天，具体明细如下：

1. 建筑物出租收入：本项目用于出租的地上建筑面积为 206258.57 m²，具体包括：

(1) A 区建筑物出租：科技总部大楼，建筑面积 3920.01 m²；科创孵化交流中心，建筑面积 3496.69 m²；科创研发中心，建筑面积 3476.23 m²；智慧云产业园，建筑面积 6013.67 m²；创智产业中心，建筑面积 3496.69 m²；智科创业基地，建筑面积 37154.90 m²。

(2) B 区建筑物出租：双创综合服务中心，建筑面积 37100 m²；科创孵化器，建筑面积 24100 m²。

(3) C 区建筑物出租：研创产业基地，建筑面积 38540.38 m²；双创发展中心，建筑面积 24480 m²；蓼河技术转化基地，建筑面积 24480 m²。

项目运营期内年出租单价为 529 元/m²（1.45 元/m²·天），租金每 5 年上涨 10%；其中运营期第 1-2 年出租面积分别按照 65%、第 3-4 年出租面积分别按照 75% 计，从运营期第 5-29 年出租面积均按照 85% 计。综上，本项目债券存续期内年均出租收入 11,708.07 万元。

2. 停车位收入：项目停车区域分为 A 区-架空层、A 区地下车库、B 区地下车库。



(1) A 区 815 个停车位，当年车位使用率参照建筑物出租率，按照 2 元/小时（每 5 年上涨 5%）、周转次数 2 次/天、平均停留时间 2h/天、全年按照 250 天计算。本项目债券存续期内，年均停车收入 153.86 万元。

(2) B 区 1355 个车位，按照 2700 元/年·个（每 5 年上涨 5%）出租。本项目债券存续期内，年均停车位出租收入 345.28 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	建筑物出租收入	停车位收入	合计
2024 年	7,092.20	343.87	7,436.07
2025 年	7,092.20	343.87	7,436.07
2026 年	8,183.31	396.52	8,579.83
2027 年	8,183.31	396.52	8,579.83
2028 年	9,274.42	449.64	9,724.06
2029 年	10,201.86	472.12	10,673.98
2030 年	10,201.86	472.12	10,673.98
2031 年	10,201.86	472.12	10,673.98
2032 年	10,201.86	472.12	10,673.98
2033 年	10,201.86	472.12	10,673.98
2034 年	11,222.04	495.73	11,717.77
2035 年	11,222.04	495.73	11,717.77
2036 年	11,222.04	495.73	11,717.77
2037 年	11,222.04	495.73	11,717.77
2038 年	11,222.04	495.73	11,717.77
2039 年	12,344.25	520.52	12,864.77
2040 年	12,344.25	520.52	12,864.77
2041 年	12,344.25	520.52	12,864.77
2042 年	12,344.25	520.52	12,864.77
2043 年	12,344.25	520.52	12,864.77
2044 年	13,578.67	546.54	14,125.21
2045 年	13,578.67	546.54	14,125.21



年度	建筑物出租收入	停车位收入	合计
2046 年	13, 578. 67	546. 54	14, 125. 21
2047 年	13, 578. 67	546. 54	14, 125. 21
2048 年	13, 578. 67	546. 54	14, 125. 21
2049 年	14, 936. 54	573. 86	15, 510. 40
2050 年	14, 936. 54	573. 86	15, 510. 40
2051 年	14, 936. 54	573. 86	15, 510. 40
2052 年	14, 936. 54	573. 86	15, 510. 40
2053 年	14, 936. 54	573. 86	15, 510. 40
合计	351, 242. 24	14, 974. 27	366, 216. 51

（二）项目运营成本预测

本项目总成本费用主要包括燃料动力成本、工资及福利费用、修理费用、软件维护费、其他费用。

1. 燃料动力成本：项目运营期间产生的水、电等费用仅计算自用部分。年用电量为 37.90 万度，用电单价为 0.80 元/度，每 10 年上涨 5%；年用水量为 18,197.85m³，用水单价为 2.95 元/m³，每 10 年上涨 5%，则本项目债券存续期内，年均燃料动力费用为 37.51 万元。

2. 工资及福利费用：项目运营期拟设置工作人员 2 人，主要为办理出租业务提供服务，平均工资按 5000 元/人·月计算，每 5 年上涨 5%，福利费为工资总额的 14%，则本项目债券存续期内，年均工资及福利费用为 15.51 万元。

3. 修理费用：修理费用按固定资产折旧额的 1%计取，则本项目债券存续期内，年均修理费为 20.35 万元。

4. 软件维护费：本项目智慧化园区系统需每年进行维护升级，按照购入价格



的 0.5%，每 10 年上涨 5% 计算，则本项目债券存续期内，年均软件维护费为 65.68 万元。

5. 固定资产折旧及摊销费：本项目固定资产折旧费采用平均年限法计算，房屋建筑物按 40 年计算，残值率 5%；设备及其他按 15 年计算，残值率 5%，土地及软件，摊销年限分别为 50 年、10 年。

6. 其他费用：其他费用主要包括其他管理费用、其他制造费用、其他营业费用；因项目不存在产品的生产，故不计其他制造费用；按照营业收入的 1% 计取，则本项目债券存续期内，年均其他费用为 122.07 万元。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	燃料动力费	工资福利费	修理费	其他费用	软件维护费	合计
2024 年	35.69	13.68	20.35	74.36	62.50	206.58
2025 年	35.69	13.68	20.35	74.36	62.50	206.58
2026 年	35.69	13.68	20.35	85.80	62.50	218.02
2027 年	35.69	13.68	20.35	85.80	62.50	218.02
2028 年	35.69	13.68	20.35	97.24	62.50	229.46
2029 年	35.69	14.36	20.35	106.74	62.50	239.64
2030 年	35.69	14.36	20.35	106.74	62.50	239.64
2031 年	35.69	14.36	20.35	106.74	62.50	239.64
2032 年	35.69	14.36	20.35	106.74	62.50	239.64
2033 年	35.69	14.36	20.35	106.74	62.50	239.64
2034 年	37.48	15.08	20.35	117.18	65.63	255.72
2035 年	37.48	15.08	20.35	117.18	65.63	255.72
2036 年	37.48	15.08	20.35	117.18	65.63	255.72
2037 年	37.48	15.08	20.35	117.18	65.63	255.72



年度	燃料动力 费	工资福利费	修理费	其他费用	软件维护费	合计
2038 年	37.48	15.08	20.35	117.18	65.63	255.72
2039 年	37.48	15.84	20.35	128.65	65.63	267.95
2040 年	37.48	15.84	20.35	128.65	65.63	267.95
2041 年	37.48	15.84	20.35	128.65	65.63	267.95
2042 年	37.48	15.84	20.35	128.65	65.63	267.95
2043 年	37.48	15.84	20.35	128.65	65.63	267.95
2044 年	39.35	16.63	20.35	141.25	68.91	286.49
2045 年	39.35	16.63	20.35	141.25	68.91	286.49
2046 年	39.35	16.63	20.35	141.25	68.91	286.49
2047 年	39.35	16.63	20.35	141.25	68.91	286.49
2048 年	39.35	16.63	20.35	141.25	68.91	286.49
2049 年	39.35	17.46	20.35	155.10	68.91	301.17
2050 年	39.35	17.46	20.35	155.10	68.91	301.17
2051 年	39.35	17.46	20.35	155.10	68.91	301.17
2052 年	39.35	17.46	20.35	155.10	68.91	301.17
2053 年	39.35	17.46	20.35	155.10	68.91	301.17
合计	1,125.20	465.25	610.50	3,662.16	1,970.40	7,833.51

（三）相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加和企业所得税，本项目增值税税率 9.00%计取，城市维护建设税按照增值税的 7.00%计取，教育费附加按照增值税的 5.00%计取（含 2.00%的山东省地方教育费附加），企业所得税税率按 25.00%计取。

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率：



2021 年山东省政府专项债券(五十一期)已发行 20,000.00 万元,利率 3.68%,
期限 30 年;本期拟发行专项债券 5,000.00 万元,2022 年下半年拟发行 45,000.00
万元,2023 年上半年拟发行 13,000.00 万元,已发行专项债券按照实际利率计算,
本期及后续发行根据近期其他地方政府发行的三十年期债券,按 4.5%进行计算;

2. 债券类型:

记账式固定利率付息债券;

3. 债券发行总额:

拟发行债券 83,000.00 万元;

4. 发行方式:

2021 年山东省政府专项债券(五十一期)已发行 20,000.00 万元,利率 3.68%,
期限 30 年;本期拟发行专项债券 5,000.00 万元,2022 年下半年拟发行 45,000.00
万元,2023 年上半年拟发行 13,000.00 万元,利率 4.5%,期限 30 年,预计后续
发行债券金额不代表后续发行承诺;

5. 发行期限:

本项目债券为 30 年期债券;

6. 本金偿还方式:

本项目债券本金到期一次性偿还;



7. 利息支付方式:

本项目债券存续期内每半年支付一次债券利息。

2021 年山东省政府专项债券(五十一期)已发行 20,000.00 万元,利率 3.68%, 期限 30 年;本期发行专项债券 5,000.00 万元,2022 年下半年拟发行 45,000.00 万元,2023 年上半年拟发行 13,000.00 万元,利率 4.5%,期限 30 年;

债券存续期应还本付息情况如下表所示:

表 4-1: 债券发行计划表 (单位: 万元)

序号	发行年份	发行规模	利率	期限	利息合计
1	2021 年 11 月	20,000.00	3.68%	30 年	22,080.00
2	2022 年 2 月	5,000.00	4.5%	30 年	6,750.00
3	2022 年下半年	45,000.00	4.5%	30 年	60,750.00
4	2023 年上半年	13,000.00	4.5%	30 年	17,550.00

表 4-2: 债券存续期还本付息测算表-汇总 (单位: 万元)

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		20,000.00		20,000.00		
2022 年	20,000.00	5,000.00		25,000.00	848.50	848.50
	25,000.00	45,000.00		70,000.00		
2023 年	70,000.00	13,000.00		83,000.00	3,278.50	3,278.50
2024 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2025 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2026 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2027 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2028 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2029 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2030 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2031 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2032 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2033 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2034 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2035 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2036 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2037 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2038 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2039 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2040 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2041 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2042 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2043 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2044 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2045 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2046 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2047 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2048 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2049 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2050 年	83,000.00			83,000.00	3,571.00	3,571.00
2051 年	83,000.00		20,000.00	63,000.00	3,571.00	23,571.00
2052 年	63,000.00		5,000.00	58,000.00	2,722.50	52,722.50
	58,000.00		45,000.00	13,000.00		
2053 年	13,000.00		13,000.00		292.50	13,292.50
合计		83,000.00	83,000.00		107,130.00	190,130.00

根据本项目实施方案，通过计划分期发行债券，分期偿还本金，可有效降低融资成本，同时债券每半年付息一次，可综合有效地运用资金，降低了资金使用成本。



(五) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

(六) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。



表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	7,436.07	7,436.07	8,579.83	8,579.83	9,724.06	10,673.98	10,673.98	10,673.98	10,673.98	10,673.98	11,717.77
营业成本	206.58	206.58	218.02	218.02	229.46	239.64	239.64	239.64	239.64	239.64	255.72
税金及附加											
息税折旧及摊销前利润	7,229.49	7,229.49	8,361.81	8,361.81	9,494.60	10,434.34	10,434.34	10,434.34	10,434.34	10,434.34	11,462.05
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	4,412.91	4,412.91	4,412.91	4,412.91	4,412.91	4,412.91	4,412.91	4,412.91	4,412.91	4,412.91	3,162.91
息税前利润	2,816.58	2,816.58	3,948.90	3,948.90	5,081.69	6,021.43	6,021.43	6,021.43	6,021.43	6,021.43	8,299.14
三、财务费用											
利息支出	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00
总财务费用	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00
税前利润	-754.42	-754.42	377.90	377.90	1,510.69	2,450.43	2,450.43	2,450.43	2,450.43	2,450.43	4,728.14
四、所得税											
所得税费用			94.47	94.47	377.67	612.61	612.61	612.61	612.61	612.61	1,182.04
五、净利润	-754.42	-754.42	283.43	283.43	1,133.02	1,837.82	1,837.82	1,837.82	1,837.82	1,837.82	3,546.11



(续)表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	11,717.77	11,717.77	11,717.77	11,717.77	12,864.77	12,864.77	12,864.77	12,864.77	12,864.77
营业成本	255.72	255.72	255.72	255.72	267.95	267.95	267.95	267.95	267.95
税金及附加			18.90	115.61	126.97	126.97	126.97	126.97	126.97
息税折旧及摊销前利润	11,462.05	11,462.05	11,443.15	11,346.44	12,469.85	12,469.85	12,469.85	12,469.85	12,469.85
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91
息税前利润	8,299.14	8,299.14	8,280.24	8,183.53	9,306.94	9,306.94	9,306.94	9,306.94	9,306.94
三、财务费用									
利息支出	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00
总财务费用	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00
税前利润	4,728.14	4,728.14	4,709.24	4,612.53	5,735.94	5,735.94	5,735.94	5,735.94	5,735.94
四、所得税									
所得税费用	1,182.04	1,182.04	1,177.31	1,153.13	1,433.99	1,433.99	1,433.99	1,433.99	1,433.99
五、净利润	3,546.11	3,546.11	3,531.93	3,459.40	4,301.96	4,301.96	4,301.96	4,301.96	4,301.96

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	14,125.21	14,125.21	14,125.21	14,125.21	14,125.21	15,510.40	15,510.40	15,510.40	15,510.40	15,510.40
营业成本	286.49	286.49	286.49	286.49	286.49	301.17	301.17	301.17	301.17	301.17
税金及附加	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	153.16	153.16	153.16	153.16	153.16
息税折旧及摊销前利润	13,699.28	13,699.28	13,699.28	13,699.28	13,699.28	15,056.07	15,056.07	15,056.07	15,056.07	15,056.07
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91	3,162.91
息税前利润	10,536.37	10,536.37	10,536.37	10,536.37	10,536.37	11,893.16	11,893.16	11,893.16	11,893.16	11,893.16
三、财务费用										
利息支出	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	2,722.50	292.50
总财务费用	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	2,722.50	292.50
税前利润	6,965.37	6,965.37	6,965.37	6,965.37	6,965.37	8,322.16	8,322.16	8,322.16	9,170.66	11,600.66
四、所得税										
所得税费用	1,741.34	1,741.34	1,741.34	1,741.34	1,741.34	2,080.54	2,080.54	2,080.54	2,292.67	2,900.17
五、净利润	5,224.03	5,224.03	5,224.03	5,224.03	5,224.03	6,241.62	6,241.62	6,241.62	6,878.00	8,700.50

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1 2021 年	2 2022 年	3 2023 年	4 2024 年	5 2025 年	6 2026 年	7 2027 年	8 2028 年	9 2029 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	366,216.51				7,436.07	7,436.07	8,579.83	8,579.83	9,724.06	10,673.98
经营活动支出	7,833.51				206.58	206.58	218.02	218.02	229.46	239.64
支付的各项税费	57,652.60						94.47	94.47	377.67	612.61
经营活动产生的现金净额	300,730.41				7,229.49	7,229.49	8,267.34	8,267.34	9,116.93	9,821.73
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	172,500.00	64,786.00	67,036.00	35,678.00						
流动资金支出										
投资活动产生的现金净额	-172,500.00	-64,786.00	-67,036.00	-35,678.00						
三、融资活动产生的现金										
资本金	84,500.00	44,786.00	17,036.00	22,678.00						
专项债券	83,000.00	20,000.00	50,000.00	13,000.00						
银行借款										
偿还债券本金	83,000.00									
偿还银行借款本金										
支付债券利息	103,003.00				3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-18,503.00	64,786.00	67,036.00	35,678.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00
四、期末现金	109,727.41				3,658.49	3,658.49	4,696.34	4,696.34	5,545.93	6,250.73
五、累计盈余					3,658.49	7,316.98	12,013.32	16,709.65	22,255.58	28,506.31

注：运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付，包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。



(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	10 2030 年	11 2031 年	12 2032 年	13 2033 年	14 2034 年	15 2035 年	16 2036 年	17 2037 年	18 2038 年	19 2039 年	20 2040 年	21 2041 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	10,673.98	10,673.98	10,673.98	10,673.98	11,717.77	11,717.77	11,717.77	11,717.77	11,717.77	12,864.77	12,864.77	12,864.77
经营活动支出	239.64	239.64	239.64	239.64	255.72	255.72	255.72	255.72	255.72	267.95	267.95	267.95
支付的各项税费	612.61	612.61	612.61	612.61	1,182.04	1,182.04	1,182.04	1,353.71	2,232.13	2,619.06	2,619.06	2,619.06
经营活动产生的现金净额	9,821.73	9,821.73	9,821.73	9,821.73	10,280.02	10,280.02	10,280.02	10,108.34	9,229.92	9,977.77	9,977.77	9,977.77
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出										5,000.00		
流动资金支出												
投资活动产生的现金净额										-5,000.00		
三、融资活动产生的现金												
资本金												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金												
偿还银行借款本金												
支付债券利息	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00
四、期末现金	6,250.73	6,250.73	6,250.73	6,250.73	6,709.02	6,709.02	6,709.02	6,537.34	5,658.92	1,406.77	6,406.77	6,406.77
五、累计盈余	34,757.04	41,007.78	47,258.51	53,509.24	60,218.26	66,927.27	73,636.29	80,173.63	85,832.54	87,239.31	93,646.07	100,052.84



(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	12,864.77	12,864.77	14,125.21	14,125.21	14,125.21	14,125.21	14,125.21	15,510.40	15,510.40	15,510.40	15,510.40	15,510.40
经营活动支出	267.95	267.95	286.49	286.49	286.49	286.49	286.49	301.17	301.17	301.17	301.17	301.17
支付的各项税费	2,619.06	2,619.06	3,042.75	3,042.75	3,042.75	3,042.75	3,042.75	3,510.04	3,510.04	3,510.04	3,722.17	4,329.67
经营活动产生的现金净额	9,977.77	9,977.77	10,795.97	10,795.97	10,795.97	10,795.97	10,795.97	11,699.19	11,699.19	11,699.19	11,487.07	10,879.57
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
流动资金支出												
投资活动产生的现金净额												
三、融资活动产生的现金												
资本金												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金										20,000.00	50,000.00	13,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	3,571.00	2,722.50	292.50
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-3,571.00	-23,571.00	-52,722.50	-13,292.50
四、期末现金	6,406.77	6,406.77	7,224.97	7,224.97	7,224.97	7,224.97	7,224.97	8,128.19	8,128.19	-11,871.81	-41,235.44	-2,412.94
五、累计盈余	106,459.60	112,866.37	120,091.34	127,316.30	134,541.27	141,766.24	148,991.21	157,119.40	165,247.59	153,375.78	112,140.34	109,727.41

（七）本息覆盖倍数

本项目主要收入来源是建筑物出租收入以及停车位收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 295,730.41 万元，融资本息合计为 190,130.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.56 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	83,000.00	107,130.00	190,130.00	
融资合计	83,000.00	107,130.00	190,130.00	295,730.41
覆盖倍数				1.56

四、项目风险

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降 3%，相关测试数据如下：

表 8：收益抗压能力测试表（收入下降 3%）

单位：万元

序号	项目	收入下降 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	289,743.91
1.1	经营活动产生的现金流入	355,230.01



序号	项目	收入下降 3%
1.2	经营活动产生的现金流出	65,486.11
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-172,500.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	172,500.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-18,503.00
3.1	融资活动产生的现金流入	167,500.00
3.2	融资活动产生的现金流出	186,003.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	284,743.91
五	资金覆盖倍数	1.50

当收入下降 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 284,743.91 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 190,130.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.50 倍。

当项目成本上升 3%，相关测试数据如下：

表 9：收益抗压能力测试表（成本上升 3%）

单位：万元

序号	项目	成本上升 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	298,765.82
1.1	经营活动产生的现金流入	366,216.51
1.2	经营活动产生的现金流出	67,450.69
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-172,500.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	172,500.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-18,503.00



序号	项目	成本上升 3%
3.1	融资活动产生的现金流入	167,500.00
3.2	融资活动产生的现金流出	186,003.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	293,765.82
五	资金覆盖倍数	1.55

当成本上升 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 293,765.82 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 190,130.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.55 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

上述风险虽然存在，在进行项目投资估算时均已充分考虑了不确定性因素对投资总额的影响，已估算充足的预备费。针对运营收益减少风险，预测时已充分考虑了必要的完成率，已就风险因素做出了防范。另项目收益与融资本息偿付倍数为 1.56 倍，高于 1.2 倍的临界点，整体评估风险较小。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目单位和济宁高新技术产业开发区财政金融局拟通过增加项目资本金、提供财政补助等方式进行弥补，确保项目顺利实施。



(此页无正文，和信综字（2022）第 060082 号专项评价报告签字页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
济宁分所

中国·山东



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年二月十六日



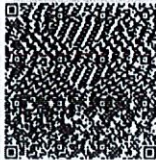
照业营

(本司)

1-1

统一社会信用代码

91370800075755221Q



扫描二维码登录，用手机、企业系统、登记、监信、公示、更多、许可、信息、了解、案件、信息、准备、管理

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所

类型

人 负 责

圍棋經

审查企业会计报表、并出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等事务；代理记账；可从事基本建设项（涉及许可经营的须凭许可证）管理、咨询、培训。

成立日期 2013 年 07 月 15 日

营业期限 2013 年 07 月 15 日至 2033 年 04 月 23 日

山东省济宁市供销路41号



登记机关

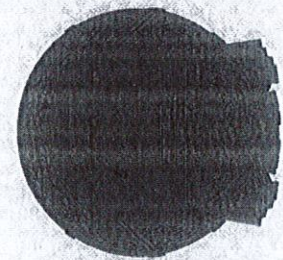
2019 年 08 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书



名称：

陈慧

负责人：

办公场所：

山东省济宁市供销路41号

分所编号：370100013703

批准设立文号：鲁财会〔2013〕23号

批准设立日期：2013-06-24

证书序号：NO. 506349

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：山东省财政厅

中华人民共和国财政部制

21



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓 名 苏超

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1983-04-20

Date of birth

工作单位 山东长恒信会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 370802198304202119

Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山东长恒信会计师事务所
Shandong Changhengxin CPA Firm

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年9月3日
2014 9 3

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东长恒信会计师事务所(特殊普通合伙)
Shandong Changhengxin CPA Firm (Special General Partnership)

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年9月3日
2014 9 3

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山东长恒信会计师事务所
Shandong Changhengxin CPA Firm

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年9月3日
2014 9 3

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东长恒信会计师事务所(特殊普通合伙)
Shandong Changhengxin CPA Firm (Special General Partnership)

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年9月3日
2014 9 3

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山东长恒信会计师事务所
Shandong Changhengxin CPA Firm

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年9月3日
2014 9 3

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东长恒信会计师事务所(特殊普通合伙)
Shandong Changhengxin CPA Firm (Special General Partnership)

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年9月3日
2014 9 3

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山东长恒信会计师事务所
Shandong Changhengxin CPA Firm

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年9月3日
2014 9 3

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东长恒信会计师事务所(特殊普通合伙)
Shandong Changhengxin CPA Firm (Special General Partnership)

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年9月3日
2014 9 3



